DEMANDA EN DESALOJO ANTE EL JUZGADO DE PAZ

Magistrado, Profesor, LLM. Bladimir A. Peña Concepción

Temas a presentar

- **Demanda en desalojo**
  - Creación de una demanda
  - Contenido de la demanda
  - Documentos necesarios para interponer la demanda en desalojo
  - Definición de conceptos
- **Notificacion a la parte para fines de acuerdo/Aviso de Desalojo**
- **Apoderamiento del Tribunal**
- **Audiencia ante el juez de paz**
  - Defecto por falta de comparecer
  - Defecto por falta de concluir
  - Defecto por no comparecer con abogado
- **Sentencia emitida por el tribunal**
- **Notificación de la sentencia**
  - **Plazo de la notificación**
  - **Depósito de documentos ante la Fuerza Pública para fines de apertura de puertas**

- Extras
  - **Diferencias entre Desalojo ante el juez de Paz**
    - Desalojo Únicamente fundado en falta de pago
  - **Desalojo autorizado por el Juez de Primera Instancia Cámara Civil y Comercial**
    - Lanzamiento de Lugar, amparado en un contrato de venta con opción a compra
  - **Desalojo iniciado en la Jurisdicción Inmobiliaria**
    - Realizado por el abogado del Estado, amparado en un título de propiedad.
    - Daños y Perjuicios, interés Judicial y Ejeccion Provisional de la Sentencia, Embargo Retentivo Articulo 819 del Codigo Civil Dominicano.
  - **Astreinte**. (solo opera cuando el desalojo del inquilno es ilegal) La astreinte puede ser ordenada cuando se impone una obligación de hacer, como la de reintegrar al inquilino que ha sido desalojado ilegalmente de su local alquilado **SCJ, 1.a Sala, 17dejulio de 2013, núm. 120,B.J. 1232.;**
  - **Solicitar meses vencidos después de la sentencia a intervenir..** Nada impide al tribunal que ha ordenado laresiliación de uncontrato de inquilinato condenar al inquilino que permanece en el local alquilado al pago de los alquileres vencidos después de la fecha de la sentencia y hasta su ejecución **SCJ, Salas Reunidas, 7dejulio de2010, núm. 1, B. J,. 1196.**
  - **Aumento del precio del alquiler:** El artículo 2 del Decreto 428-89, que prohíbe al propietario aumentar el precio del alquiler a menos que sea debidamente autorizado por su inquilino y por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, debe interpretarse en el sentido de que la prohibición se refiere a que el aumento no puede producirse sin la notificación previa al inquilino para que comparezca ante el citado organismo con el fin de discutir con el propietario el aumento pretendido**. SCJ, 1.a Cám., 28 de noviembre de 2001, núm. 7, B.J. 1092,pp.55-69.**

- **Materiales**
  - Codigo Civil Dominicano.

Derechos y protecciones de los inquilinos.

(Objetivos generales y específicos)

Objetivo general:

- ***Indicar que los inquilinos tienen derechos***, de forma independiente que no sean propietarios del inmueble y que estos derechos son dados por la propia constitución y por tanto, deben ser protegidos, aunque se enfrenten a un desalojo por falta de pago.

Objetivos específicos:

- ***Observar las disposiciones legales*** que protegen a los inquilinos de las prácticas injustas de desalojo y garantizan el debido proceso.
- ***Tratar temas*** como el derecho del inquilino a responder a la demanda de desalojo, la oportunidad de presentar una defensa y la protección contra el desalojo por represalia.
- ***Desarrollar*** los distintos recursos disponibles para que los inquilinos busquen ayuda legal y comprendan sus derechos durante el proceso de desalojo

LA ACCION Y LA DEMANDA EN JUSTICIA

- **La acción en justicia: Concepto**: Es el derecho reconocido a toda persona de reclamar en justicia ***lo que le pertenece o lo que les es debido***, que se hace valer por medio de **un conjunto de formalidades para someter la dificultad jurídica ante el tribunal.** Es la vía de derecho que consiste en dirigirse a los Tribunales en solicitud de protección para una situación jurídica violada, desconocida o en cualquier forma contradicha, sea para obtener su mantenimiento o su restablecimiento, sea las reparaciones adecuadas. la acción es un derecho o potestad

- **Demanda en justicia:** En cuanto a la demanda, BELLO LOZANO MÁRQUEZ, la define como el acto iniciatorio o introductorio del proceso, acto exclusivo de parte (actora), sin el cual no puede iniciarse el mismo. Donde el procedimiento ordinario comienza por **la demanda que se propondrá por escrito**, en cualquier día y hora ante la jurisdicción judicial competente. **Con la demanda se ejerce** la acción y se deduce la pretensión, es decir, que la demanda contiene la acción que **despierta la actividad jurisdiccional**, para darle **paso al proceso**, y contiene a su vez **la pretensión o reclamación del solicitante de la tutela** por parte del Estado. **La demanda un acto procesal**.

Condiciones para accionar en justicia.

- **Tener el goce y el ejercicio de un derecho subjetivo, real, o personal**, reconocido y protegido por la ley, puro y simple, pues si fuera condicional o a término daría únicamente lugar a que su titular solicitara medidas conservatorias.
- **Tener interés el que existe desde el momento en que el derecho** del demandante es amenazado o violado. El interés puede ser puramente moral, pero en todo caso debe ser nato y actual.
- **La calidad es la facultad de obrar en justicia**, es decir, el título con que se figura en un acto jurídico o en un proceso.
- Puede intentar la acción el que tenga la capacidad de estar en justicia, persona física o moral. Los incapaces tienen que obrar en justicia o representados por sus mandatarios legales o personalmente con la asistencia o autorización de otro.

Competencia del juez de Paz

- La competencia de atribución de los jueces de paz para conocer de la demanda en desalojo o en desahucio en materia de arrendamiento es excepcional; le está atribuida expresamente por el artículo 1,párrafo 2° del Código de Procedimiento Civil, que señala que el juez de paz es competente para conocer de las demandas en rescisión de contrato de arrendamiento **fundadas únicamente en la falta de pago dé los alquileres o arrendamientos**, de las demandas en lanzamiento y desalojo de lugares que sean consecuencia de aquellas. **SCJ, 1.aSala, 28 de marzo de2012, núm. 107,B.J. 1216;1.a Cám., 7de octubre de2009, núm. 1,B.J. 1187; 23 de enero de 2008, núm. 9, B.J. 1166,pp. 118-127.**
- Conforme al artículo 1del Código de Procedimiento Civil, solo el juzgado de paz es competente para conocer de las demandas en resciliación de contrato de inquilinato y del consecuente desalojo cuando **la causa que se invoque sea la falta de pago**. **SCJ, 1.aSala, 11dejulio de 2012, núm. 4, B.J. 1220.**
- Los jueces de paz son competentes para conocer de una demanda por falta de pago del aumento del 10% anual del precio del alquiler convenido en el contrato, ya que se trata de la falta de pago del alquiler mismo. **SCJ, 1.a Cám., 23 de enero de 2008, núm.9,B.J. 1166,pp. 118-127.**

Definición de Conceptos

- **Derecho de acción:** se trata de un derecho absoluta y completamente autónomo, distinto del que garantiza.
- **Acción en Justicia**: derecho reconocido de reclamar justicia por haberse vulnerado un conjunto de derechos
- **Demanda en justicia:** acto procesal por medio del cual se exige hacer justicia.
- **Resolución**. es la disolución del contrato por el incumplimiento de una de las condiciones establecidas en el mismo y **que anula la convención produciendo un efecto retroactivo entre las partes.**
- **Resciliación. e**s la disolución del contrato por el incumplimiento de una de las partes, **el cual no tiene efectos retroactivos.**
- **Rescisión. e**s la disolución del contrato fundamentado en **el vicio de consentimiento de la lesión**. (artículo 1674 del Código Civil Dominicano)

Contenido de la demanda en desalojo.

- **Acto Advertencia vía alguacil:** acto de advertencia por medio del cual, se indica a la parte inquilino que de no pagar el alquiler vencido se iniciara una demanda en desalojo.
- **Citación a audiencia (no emplazamiento):** por el cual se convoca a la parte demandada a fecha cierta para que comparezca al tribunal. art.2. CPC.
  - Generales de las partes, tribunal apoderado, día, hora, lugar, fecha y muy importante debe ser en el plazo de un día franco o tres días ordinarios, generales del alguacil y anexo el documento que sustenta la pretensión.
- Contrato de inquilinato
- Ya no es necesario Deposito de Alquileres en el Banco Agrícola o Certificación de esta.
- Sentencia del TC anulo esto proceso
- Solo es necesario el contrato de alquiler
  - Este contrato puede ser verbal y si debe ser expedido por el banco agrícola.

Contenido de la demanda en desalojo.

Opinion jurisprudencial.

1. La opinión jurisprudencial a este respecto ha indicado que: *"Los jueces del fondo tienen la obligación legal, no sólo de transcribir los pedimentos y conclusiones de las partes en el proceso, sino de ponderarlas y contestarlas debidamente, mediante una motivación suficiente y coherente, […]".* No. 36, Seg., Ago. 1022, B.J.1222. No. 37, Seg., Ago. 1022, B.J.1221.
2. Siendo el caso de que: *"El deber de responder a las conclusiones no se extiende a dar motivos individuales respecto a los alegatos que formulan las partes".* No. 15, Pr., Sept. 1022, B.J. 1222.
3. La Suprema Corte de Justicia, en su actuación de Corte de Casación al indicar lo siguiente: *"Los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos que sean pertinentes […]."*. Cas. Civ. núm. 1, 2 sept. 1991, B. J. 970, p. 1143-1146

Contenido de la demanda en desalojo.
Conclusiones escritas de las partes.

- ***Declaratoria de buena y valida.***
- ***Rescisión o terminación del contrato de inquilinato:*** *Que la condición resolutoria es aquella que, una vez verificada, produce la evocación de la obligación y vuelve a poner las cosas en el mismo estado que tendrían si no hubiese existido la obligación, artículo 1183 del Código Civil Dominicano*
- **Desalojo y entrega del bien inmueble**: *al no probar la parte demandada la extinción de la cosa, mediante el pago, que es la forma de terminar un contrato.*
- ***Pago de alquileres vencidos y no pagados***: *"Los jueces del fondo tienen la obligación legal no solo de transcribir en sus fallos las conclusiones explícitas y formales vertidas en estrados por las partes litigantes, sino de ponderarlas y contestarlas debidamente mediante una motivación suficiente y coherente que permita a las instancias jurisdiccionales superiores, particular y señaladamente a la jurisdicción casacional,* ***verificar la ocurrencia de los hechos de la causa*** *y la adecuada y debida aplicación de la ley y el derecho.* ***SCJ, 1.a Cámara, 21 de mayo de 2008, núm. 8, B. J. 1170,pp. 82-93.***
  - Al no haberse probado, por parte de la parte demandada que la misma

Contenido de la demanda en desalojo.

Conclusiones escritas de las partes.

- ***Pago de alquileres vencidos y no pagados***: *"Los jueces del fondo tienen la obligación legal no solo de transcribir en sus fallos las conclusiones explícitas y formales vertidas en estrados por las partes litigantes, sino de ponderarlas y contestarlas debidamente mediante una motivación suficiente y coherente que permita a las instancias jurisdiccionales superiores, particular y señaladamente a la jurisdicción casacional,* ***verificar la ocurrencia de los hechos de la causa*** *y la adecuada y debida aplicación de la ley y el derecho.* ***SCJ, 1.a Cámara, 21 de mayo de 2008, núm. 8, B. J. 1170,pp. 82-93.***
  - Al no haberse probado, por parte de la parte demandada que la misma haya cumplido con su obligación de pagar la renta del inmueble rentado a su favor, tal y como indica la máxima jurídica ***Verba Volant, scripta manent***, *(las palabras vuelan, solo los escritos demuestran)* máxime, que no ha depositado prueba alguna que demuestren la intención de haber cumplido con su obligación, este tribunal, luego de este haber ponderado el documento vinculante (contrato de alquiler) **Adagios de derecho francés**. Vocabulario Jurídico de Henry capitán. Pág. 600, Editora Depalma, Buenos Aires, Argentina. 1930

Definición y objeto del **contrato de alquiler**

- Según el artículo 1709 del Código Civil, el contrato de locación o alquiler ***es aquel "por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo*** y ***por un precio determinado*** que esta se obliga a pagarle". Tiene por objeto cierto el goce de la cosa de que debe disfrutar el locatario o inquilino. **SCJ, 1.a Cám., 16 de marzo de 2005, núm. 11,B. J. 1132, pp. 261-267.**

Procedimiento anterior/Procedimiento actual

- **Depositar la demanda con anexo** de Certificación de no depósito de alquileres en el banco agrícola y contrato de alquiler, verbal o escrito.
- Según el artículo 8 de la Ley 4314 de 1955, modificada por la Ley 17-88 de 1988, **no se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda** dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a sus delegados provinciales o a la Comisión de Apelaciones establecidas según el artículo 26 del Decreto 4807 de 1959, **ni al juzgado de paz** ni a los tribunales ordinarios, con fines de modificación de contratos de inquilinato, **desalojo o para el cumplimiento de una obligación contractual** o legal derivada del contrato de inquilinato, si el demandante, propietario o inquilino **no presenta el recibo original, o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, que demuestre que se ha realizado el de pósito previsto** en el párrafo II del artículo 2de dicha ley. **SCJ, 1.aSala, 29de enero de 2014, núm. 50, B.J. 1238.**

- En ejercicio del control de constitucionalidad concentrado, con efecto erga omnes, el 11 de agosto de los corrientes el Tribunal Constitucional, mediante sentencia TC/0174/14 , refrendó el criterio que había establecido la Suprema Corte de Justicia mediante jurisprudencia ordinaria del 3 de diciembre de 2008, por la vía difusa de control de constitucionalidad, con efectos inter partes, **respecto de la nulidad y consecuente inaplicabilidad del artículo 3 del Decreto No. 4807,** de 1959, que controla los alquileres de casas y desahucio. Este decreto no concebía la llegada del término como causa válida para resiliar el contrato de alquiler y preveía una serie de condiciones para que el propietario pudiera disponer de su derecho de propiedad.
- **SENTENCIA TC/0208/21**
- SEGUNDO: En cuanto al fondo, ACOGE la referida acción de Inconstitucionalidad y, en consecuencia, DECLARAR no conforme con la Constitución el artículo 8 de la Ley núm. 4314, que regula la **prestación y aplicación de los valores en el inquilinato**

Desarrollo de audiencia

- **Ambas partes comparecen**: En la mayoría de los casos, la parte demandada solicita una comunicación de documentos. Sin embargo, estos documentos que debe aportar únicamente son los recibos de pagos de los meses que dice el demandante que les adeuda, recuerden que no está en discusión el derecho de propiedad.
- **Solo comparece la parte demandante representada:** Puede concluir y solicitar el defecto de la contra parte por no comparecer no obstante citación legal.

Desarrollo de audiencia/comparece sin abogados la parte demandada

- **Solo comparece la parte demandada personalmanete y el demandante comparece en persona y representado por su abogado.**
- *"Cuando una de las partes no concluye al fondo de la litis, no obstante haber sido requerida para ello, se debe pronunciar el defecto por falta de concluir".* ***SCJ, 1.a Sala, 20 de febrero de 2013, núm. 43, B. J. 1227,22 de febrero de 2012, núm. 142,B.J. 1215.***

1. Por otra parte, y amparado en la línea jurisprudencial antes citada y observando el criterio doctrinario, el cual en este sentido señala lo siguiente:

- *"Una parte entiende que, excepcionalmente, ante los juzgados de paz las partes* ***pueden comparecer personalmente*** *o hacerse representar, no necesariamente por un abogado,* ***dada la sencillez*** *que debe primar en los procedimientos en esta jurisdicción, atendiendo a los asuntos que en ella se ventilan".*
- *"Por otro lado, en caso de que se sostenga que ante los juzgados de paz* ***sí es menester constituir abogados****, entonces* ***sería correcto el pronunciamiento del defecto por falta de comparecer*** *de la parte que no constituya abogado".*

- Biblioteca Básica del Juez de Paz, Vol. I, pág. 142; Introducción al Derecho. Salvador Jorge Blanco, pág. 499, sobre el Ministerio de Abogados. El Juzgado de Paz en materia Civil, Anotado. Rivas Pérez, Polivio Isauro, Pág. 35
- Soluciones Procesales ante los Juzgado de Paz y de Primera Instancia. Segunda edición, revisada y ampliada. Magdo. Yoaldo Hernández Perera Págs. 177-178. Ediciones Suplilibros, Santo Domingo. junio 2011, impreso por editora Búho, SRL. En República Dominicana.

Conclusión

- La demanda en desalojo por falta de pago debe ser introducida por acto de alguacil con un día franco de plazo ante el Juzgado de Paz del lugar donde se encuentre el inmueble.
- Se puede pedir el defecto por ***falta de comparecer cuando no comparece el demandado o este comparece sin abogado.***
- El único documento necesario para hacer valer una demanda en desalojo, **lo es el contrato de alquiler, que puede ser escrito o verbal.**
- **Deben ser establecidos en las conclusiones escritas (No verbales, ni en el escrito amplitarorio de conclusiones) los meses vencidos y reclamados,** so pena de ser declarado rechazado o inadmisible su demanda, por no establecerlo en sus conclusiones. Pues esto es violario al derecho de defensa. Artículo 69.4 de la Constitución Dominicana.

Extras

- Fuerza Pública: Es preciso destacar que, de la lectura combinada de los artículos 4 y 7 de la Ley No. 396-19 que regula el otorgamiento de la fuerza pública para llevar a cabo las medidas conservatorias y ejecutorias, es ostensible la obligatoriedad de la fuerza pública para la ejecución de las sentencias que ordenen embargos, expulsiones de lugares y otros actos análogos. En tales atenciones, procede advertir que es obligación del Ministerio Público otorgar el auxilio de la fuerza pública para la ejecución del desalojo ordenado por esta sentencia*, a requerimiento de la parte interesada*.

1. **La ejecución provisional** estaría sujeta a la constitución de una garantía, por aplicación de las disposiciones del artículo 130, de la Ley 834 de 1978, además de que no se encuentran reunidas las condiciones de necesidad y compatibilidad establecidas en el artículo 128 de la ley de marras.

- Por otra parte, resulta de vital importancia señalar que Art. 17 del Código de Procedimiento Civil Dominicano en lo que tiene que ver con la ejecución provisional ha dispuesto lo siguiente: "*La ejecución provisional y sin fianza de las sentencias, se ordenará* ***siempre que haya título auténtico, promesa reconocida o condenación anterior de que no haya apelado***.

Extras

- **Las indemnizaciones en daños y perjuicios** están reservadas solo a la presentación de documentos expresos que hayan demostrado a este tribunal los daños causados, para valorarlos y emitir un juicio al respecto.
- **La Astreinte** es un mecanismo ofrecido al Juez para la defensa de sus decisiones debido a su carácter coercitivo a los fines de constreñir a la parte condenada al cumplimiento o ejecución de la referida decisión, cuya aplicación se ha expandido en nuestro ámbito judicial a casi todas las materias, debiendo su nacimiento a la figura del referimiento, al disponer el artículo 107 de la Ley No.834 del 15 de julio del 1978 que: "*El juez estatuyendo en referimiento puede pronunciar condenaciones a astreinte. Puede liquidarlas a título provisional. (…) De lo cual colige que debería ser pronunciada por el juez cuando estime que existe o pudiere existir resistencia, de parte de quien resulte condenado, en la ejecución de su decisión*".
- Reparación Locativa: Daños y perjuicios trabajar mañana

Preguntas/Debates